

# VD\_FINDINFO HC / 2025 / 431 vom 8. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2025\\_\\_\\_431](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2025___431)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 431 du 8 juillet 2025

IT: VD\_FINDINFO HC / 2025 / 431 del 8 luglio 2025

## Regeste

PRINCIPE DE LA BONNE FOI, BAIL À LOYER, RÉSILIATION IMMÉDIATE, REJET DE LA DEMANDE | 257d CO, 271 al. 1 CO

## Erwägungen

### E. 2

de cette disposition, à savoir la résiliation du bail moyennant un délai de congé de trente jours (ATF 127 III 548 consid. 4, JdT 2002 I 221, SJ 2002 I 33), cela même si l'arriéré avait finalement été payé. Elle a réservé l'annulabilité en vertu de l'art. 271 CO du congé lorsque l'arriéré était insignifiant et que le locataire, jusque-là toujours à jour dans le paiement du loyer, l'a intégralement réglé très peu de temps après l'échéance du délai comminatoire (ATF 140 III 591 consid. 1, SJ 2015 I 81 ; TF 4A\_550/2020 du 29 avril 2021 consid. 8.2 ; TF 4A\_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1). Elle a toutefois précisé que, sauf circonstances spéciales, on peut difficilement faire entrer quatre jours dans la notion de « très peu de temps » propre à la demeure du locataire (TF 4A\_361/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3.2). Dans leur dernier ouvrage édité par l'association suisse des locataires, David Lachat et quelques autres mentionnent un ou deux jours seulement (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n° 2.3.6, p. 881). 4.3 La jurisprudence admet que le congé prononcé conformément à l'art. 257 d CO puisse, à titre très exceptionnel, être considéré comme contrevenant aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et être partant annulable. La notion doit être interprétée très restrictivement, afin de ne pas mettre en question le droit du bailleur à recevoir le loyer à l'échéance (ATF 140 III 591 précité consid. 1 ; TF 4A\_550/2020 précité consid. 8.2 et les réf. citées). L'annulation du congé doit rester une *ultimo ratio* dans le cas du locataire qui ne paie pas son loyer (TF 4A\_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 4.2 ; Lachat et al., *op. cit.*, p. 881, note infrapaginale n° 109 qui indique que « de fait, les situations où le congé n'est pas inefficace mais annulable sont très rares »). Elle entre en considération notamment lorsque le bailleur réclame au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'est pas certain du montant effectivement dû et invite son locataire à vérifier le montant réclamé ; il contrevient aux règles de la bonne foi s'il maintient cette menace après avoir réduit sensiblement ses prétentions à la suite d'une contestation du locataire relative au montant réclamé (ATF 120 II 31 consid. 4b, JdT 1995 I 155 ; TF 4A\_330/2017 du 8 février 2018 consid. 3.1) ; ou encore l'arriéré est insignifiant ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ; ou enfin le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (TF 4A\_507/2024 du 4 février 2025 consid. 5.2). Le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe au locataire (ATF 140 III 591 précité consid. 1 et les réf. citées). 4.4 En l'espèce, il est

incontesté que l'appelant n'a pas versé le loyer qui lui était réclamé, soit celui du mois de mars 2024, dans le délai comminatoire qui lui avait été fixé à cet effet. À supposer que le versement du 24 avril 2024 – qui produit ses effets libératoires au jour où le montant a été crédité sur le compte de l'intimée, soit le 25 avril 2024 (cf. ATF 124 III 112 consid. 2a ; ATF 119 II 232 consid. 2, JdT 1994 I 201 ; Hohl, Commentaire romand, Code des obligations I, 3 e éd., Bâle 2021, n° 16a ad art. 77 CO) – doive être comptabilisé comme paiement du loyer de mars, il n'en resterait pas moins qu'il est intervenu six jours après l'échéance du délai comminatoire. Or, un retard de six jours par rapport au délai comminatoire n'est pas insignifiant au sens de la jurisprudence. L'appelant fait grand cas du fait que la gérance aurait mis, selon ses allégations, dix jours dès sa première demande pour lui transmettre une copie de la mise en demeure du 12 mars 2024. Le temps effectivement mis par la gérance pour répondre n'est cependant pas établi (cf. consid. 3.3.2 supra). Quoi qu'il en soit, même si l'on admettait qu'il s'est bien agi de dix jours, cela n'aurait pas pour conséquence qu'un dépassement de six jours du délai comminatoire devrait être considéré comme admissible. L'intimée, qui avait adressé la mise en demeure dans la forme et avec les indications prescrites par la loi à l'adresse prévue par le contrat, avait accompli toutes les formalités exigées d'elle. Ce n'est dès lors pas à elle qu'il appartient de supporter les conséquences de la désorganisation de l'appelant, à qui il incombait de prendre ses dispositions s'agissant du suivi de sa correspondance en son absence ou, à tout le moins, de faire en sorte que la personne à laquelle il avait laissé l'usage de l'appartement lui transmette les courriers qui lui seraient envoyés à cet endroit. Au regard des règles de la bonne foi, il pouvait certes être attendu de l'intimée qu'elle renseigne l'appelant sur le contenu de la mise en demeure si, exposant sa situation, l'appelant le lui demandait. Mais, d'une part, elle n'était certainement pas tenue de le faire toutes affaires cessantes et, d'autre part, cela ne dispensait pas l'appelant de prendre, dans l'intervalle, toute mesure utile pour réunir la somme nécessaire au règlement des deux loyers qui, dans le cas d'espèce, étaient susceptibles de ne pas avoir été payés. En fin de compte, l'intimée a communiqué une copie de la mise en demeure à l'appelant trois jours avant l'échéance du délai comminatoire et l'appelant n'a pas réglé le montant réclamé de 1'380 fr. dans ce délai, alors qu'en faisant preuve d'un minimum de diligence il aurait dû – s'il avait les moyens d'honorer ses obligations – disposer en temps utile de cette somme, qui correspondait à un seul loyer. Dans ces conditions, la résiliation n'est manifestement pas contraire aux règles de la bonne foi. Au demeurant, l'appelant ne conteste pas les constatations du tribunal selon lesquelles il avait déjà accusé plusieurs fois des retards de paiement par le passé, notamment de novembre 2017 à juin 2018, ainsi qu'en octobre et décembre 2023. Dès lors, c'est à bon droit que le tribunal a jugé que la résiliation n'était pas contraire aux règles de la bonne foi et qu'elle ne devait pas être annulée en application de l'art. 271 al. 1 CO.

### **E. 5.1**

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement querellé confirmé.

### **E. 5.2**

L'appelant a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Or, sa cause était d'emblée dépourvue de toute chance de succès au vu du dossier et compte tenu des considérants qui précèdent. Une personne raisonnable plaidant à ses propres frais aurait renoncé à former appel. La requête d'assistance judiciaire doit dès lors être rejetée (art. 117 let. b CPC).

### **E. 5.3**

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'496 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être supportés par l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à procéder.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.